

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202105872

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de woning Max Havelaarstraat 67 door het plaatsen van een aanbouw op de 1e verdieping en een dakterras op de verdieping aan de achterzijde

Adres: Max Havelaarstraat 67

Datum Besluit (P) (GG): 22-10-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8088764.out.pdf

Documentid: 35987278

Bestandsgrootte: 0,08



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Max Havelaarstraat 67

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 6 april 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de woning Max Havelaarstraat 67 door het plaatsen van een aanbouw op de 1e verdieping en een dakterras op de verdieping aan de achterzijde.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202105872/8088764

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diversen

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Spoorwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Paraplutherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan voornoemd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Hierbij is mede beoordeeld dat de parkeerbehoefte als gevolg van het (ver-) bouwplan niet toeneemt.

Er is niet voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Bij het controleren van de bestaande fundering zijn verkeerde uitgangspunten gebruikt. De uitbouw heeft op de bouwkundige tekeningen metselwerk binnenbladen, terwijl de constructeur er in de berekening vanuit gaat dat de binnenbladen uitgevoerd zijn als HSB-wanden.

Op 5 juli 2021 hebben wij het bouwplan getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Niet Akkoord

Wij kunnen ons een uitbreiding op de eerste verdieping met een terras op de tweede verdieping voorstellen. We zien soortgelijke uitbreidingen al eerder gerealiseerd op hetzelfde type woning. De bestaande kozijnen worden in dezelfde positie in de nieuwe achtergevel teruggeplaatst. Ook het hekwerk van het terras wordt teruggezet.

Wel is belangrijk de metselwerk kopgevel tot dezelfde hoogte vanaf de vloer wordt gemaakt als nu het geval is, dan blijft het ook als privacy-scherm werken. Het dient dan ook met de bestaande muurafdekker afgewerkt te worden en niet met hekwerk.

Graag zien we ook dat het tekenwerk in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijke situatie; dat betekent dat aan de linkerkant de woning is met de doorgemetselde achtergevel.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202105872/8088764

Als gevolg van bovengenoemde negatieve beoordeling bent u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 18 augustus 2021 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

Eerder was de uitbreiding op de eerste verdieping met een terras op de tweede verdieping al akkoord bevonden. We zien dat na aanpassing de metselwerk kopgevel wel erg hoog is opgetrokken. Dit dient tot dezelfde hoogte vanaf de vloer wordt gemaakt als nu het geval is. Het is nu wel met de bestaande muurafdekker afgewerkt.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10, lid 1, onder b en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Spoorwijk’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen -’ is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.2.1 lid b van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de max. bouwhoogte van 4m met 2.97m.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregel. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

De uitbouw zelf is gezien de diepte van de tuin van goede afmeting en we zien eerder gerealiseerde soortgelijke initiatieven op het binnenterrein. Het bestaande karakter van het binnenterrein van het bouwblok wordt niet geschaad en het legt geen beperkingen op ten opzichte van de omliggende percelen.

Wij kunnen stedenbouwkundige om de bovenstaande redenen instemmen met de voorgestelde dakopbouw.

Gelet op de bovenstaande beoordeling bestaat er in principe geen bezwaar om af te wijken van het bestemmingsplan. Echter omdat de eveneens aangevraagde activiteit ‘Bouwen’ moet worden geweigerd op grond van strijdigheid met het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand zijn wij eveneens niet bereid de afwijking van het bestemmingsplan aan u toe te kennen.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.